

„REITs sind eine verkannte Assetklasse!“

INTERVIEW MIT THOMAS KÖRFGEN, MANAGING DIRECTOR UND HEAD OF REAL ESTATE EQUITIES, SEB ASSET MANAGEMENT

Thomas Körfggen, Managing Director
und Head of Real Estate Equities bei
SEB Asset Management



Thomas Körfggen, Managing Director und Head of Real Estate Equities bei SEB Asset Management, ist optimistisch für die Entwicklung von REITs und sieht besonders im Office-Sektor Potenzial. Bis Ende 2012 rechnet er mit einer niedrigen zweistelligen Zahl von G-REITs. In den nächsten Jahren dürften nach seiner Meinung deutsche Immobilienaktien und REITs eine Marktkapitalisierung im zweistelligen Milliarden-Bereich erreichen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie haben kürzlich eine Publikation herausgegeben, wonach REITs das Potenzial haben, zu den großen Gewinnern der kommenden Jahre zu gehören. Worauf stützen Sie den Optimismus?

KÖRFGGEN: REITs sind eine verkannte Assetklasse. In normalen Zeiten sollten sie die Stabilität der Immobilie mit der Flexibilität der Aktie verbinden. Dies hat aus unterschiedlichen, vielfach irrationalen Gründen bis März 2009 nicht funktioniert. Zwar haben auch die Immobilienaktien im vergangenen Jahr einen Turnaround hingelegt, doch aus fundamentaler Sicht wird das Immobilienvermögen bei der Börsenbewertung immer noch nicht hinreichend gewürdigt.

„Alles in allem rechnen wir in den nächsten Jahren mit einer Marktkapitalisierung von Immobilienaktien und REITs in Deutschland im zweistelligen Milliardenbereich.“

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Immobiliensektoren bieten Ihrer Meinung nach das größte Potenzial?

KÖRFGGEN: Die meisten Unternehmen, in die wir momentan investieren, sind im Bereich Büroimmobilien tätig. Aber viel wichtiger als eine reine Sektorenaussage ist die Recherche nach fundamental günstigen Unternehmen über alle Sektoren hinweg. Qualität und Glaubwürdigkeit des Managements, Stabilität der Erträge und nicht zuletzt eine solide, gesunde Bilanz sind das A&O für unseren Auswahlprozess.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie betonen immer wieder, dass REITs Immobilienanlagen sind und kein Sektor des Aktienmarktes. Weshalb ist Ihnen dies so wichtig?

KÖRFGGEN: Es kommt auf die Anleger, ihren Zeithorizont und vor allem ihre Kenntnisse im Bereich der Immobilieninvestments an. Immobilien bleiben Immobilien – egal, ob sie als einzelne Immobilie, in einem Offenen Immobilienfonds oder in der liquiden Form der Aktiengesellschaft gehandelt werden. Eine Immobilie kann nicht die Assetklasse wechseln und ihre Fundamente verlieren, nur weil sich die Gesellschaftsform ändert. Somit sollte für

REITs im strengen Sinne kein Platz in einem reinen Aktienfonds sein. Eindeutig falsche Signale geben Börsen und Indexanbieter, die REITs als Branche neben Maschinenbau- oder Konsumgütertitel stellen. Denn REITs stellen eine eigene Assetklasse dar. Daher begrüßen wir die Einführung eines eigenständigen REITs-Segments und eigener REIT-Indizes durch die Deutsche Börse.

REAL ESTATE MAGAZIN: Die börsennotierten deutschen Immobiliengesellschaften sind in verschiedenen Bereichen tätig, es gibt vergleichsweise wenig Bestandhalter. Wie definieren Sie den Begriff der Immobilien-Aktiengesellschaft?

KÖRFGEN: Für uns sind Immobilienaktiengesellschaften Unternehmen, die über einen Immobilienbestand verfügen oder diesen aufbauen. Unternehmen, die sich vor allem als reine Händler sehen, genügen nicht unseren Ansprüchen, die wir für ein Investment in unseren Immobilienaktienfonds stellen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie viele G-REITs erwarten Sie bis Ende 2010 bzw. Ende 2012?

KÖRFGEN: Eine sehr schwierige Frage. Hätten Sie mich das 2006 und 2007 gefragt, wäre meine Antwort viel zu optimistisch ausgefallen. Ich glaube, wir werden dieses Jahr einige wenige Börsengänge von REITs sehen, bis Ende 2012 erwarten wir eine niedrige zweistellige Anzahl gelisteter G-REITs.

REAL ESTATE MAGAZIN: Einige Immobiliengesellschaften bereiten ihren Börsengang vor. Auch Banken sind wieder sehr optimistisch. Welches IPO-Potenzial erwarten Sie bei Immobilienaktien und REITs?

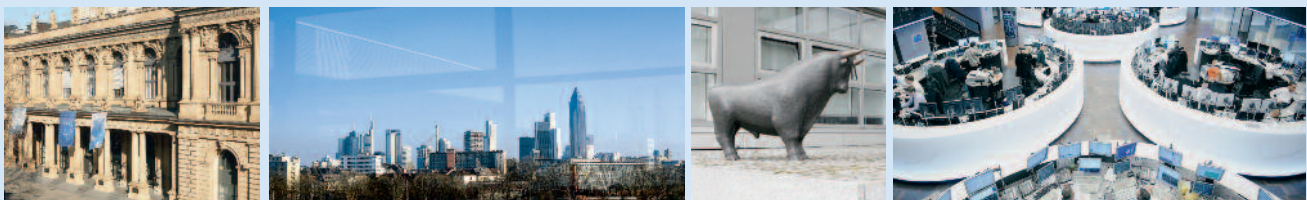
„Bis Ende 2012 erwarten wir eine niedrige zweistellige Anzahl gelisteter G-REITs.“

KÖRFGEN: Wir werden sicherlich einige zum Teil auch größere Immobilienaktiengesellschaften sehen, die den Sprung auf das Börsenparkett wagen. Da diese Unternehmen den Schwerpunkt auf Wohnimmobilien legen, verfügen sie nicht über den Status „Real Estate Investment Trust“. Alles in allem rechnen wir in den nächsten Jahren mit einer Marktkapitalisierung von Immobilienaktien und REITs in Deutschland im zweistelligen Milliardenbereich.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

www.deutsche-boerse.com/reits



Events

Expo Real
13. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien
4. – 6. Oktober 2010
München

Deutsches Eigenkapitalforum 2010
Frühjahr: 28.-29. April, Dresden
Herbst: 22.-24. November, Frankfurt am Main

Teilnehmer am Deutsche Börse REITs-Segment

Herkunft	Anzahl
Deutschland	2
■ alstria office REIT-AG	
■ Fair Value REIT-AG	
USA	117
Kanada	4
Asien	14
Europa*	25
Insgesamt	162

*außer Deutschland
Stand: 30. Dezember 2009
Quelle: Deutsche Börse

RX REIT Index



Stand: 01. Februar 2010